

Ejendomsselskabet Theklavej 33-37 ApS

Strandvejen 171, 2., 2900 Hellerup

CVR-nr. 31 42 61 11

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Tommy Høyrup Holte
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Theklavej 33-37 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 17. februar 2022

Direktion

Christian Sonne Winther

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Theklavej 33-37 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Theklavej 33-37 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17. februar 2022

ReviPoint

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
mne19740

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Theklavej 33-37 ApS
Strandvejen 171, 2.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 31 42 61 11
Stiftet: 25. april 2008
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Christian Sonne Winther

Revision

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7
2100 København Ø

Modervirksomhed

Holdingsselskabet Theklavej 33-37 ApS
CVR-nr. 40949607

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og andre formuegoder samt anden beslægtet virksomhed herunder ombygning, udlejning og administration.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 436.670 mod -28.953 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.041.618 mod -772.041 sidste år.

Selskabet påtænker at frasælge dets investeringsejendom, eller selskabets kapitalejere påtænker at lade selskabets kapitalandele sælge med henblik på at overdrage investeringsejendomme vha. salg af selskabets kapitalandele. Der er i efterfølgende periode indgået endelig aftale omkring salg.

Selskabet har ændret regnskabspraksis for Investeringsejendomme, der fremover løbende reguleres til dagsværdi.

Ændringen medfører en positiv værdiregulering i selskabets resultat før skat med 10.002 t.kr., en øget ændring i skat på 2.200 t.kr., og øger årets resultat med 7.802 t.kr.

Det er ledelsens opfattelse, at ændringen giver et mere retvisende billede af selskabets resultat og finansielle stilling.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Theklavej 33-37 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2021 ændret regnskabspraksis. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi i balancen. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som grunde og bygninger og blev derfor målt til kostpris med tillæg af opskrivninger efter årsregnskabslovens § 41 og med fradrag af af- og nedskrivninger.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabet påtænker at frasælge dets investeringsejendom, eller at lade selskabets kapitalandele sælge med henblik på at overdrage investeringsejendommen vha. salg af selskabets kapitalandele.

Indregning til dagsværdi i balancen vil efter ledelsens opfattelse give et mere retvisende billede af selskabets resultat og finansielle stilling.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2021:

- Årets resultat før skat øges med 10.002 t.kr.
- Årets skat af praksisændringen, ændringen i udskudt skat, udgør 2.200 t.kr.
- Årets resultat efter skat øges med 7.802 t.kr.
- Balancesummen forøges med 0 t.kr.
- Egenkapitalen forøges med 0 t.kr.

Alle ovenstående følgevirkninger af praksisændringen er oplyst under hensyntagen til, at det var ledelsens hensigt, at opskrive ejendommen til dagsværdi efter Årsregnskabslovens § 41 uanset praksisændringen, hvor praksisændringen har medført, at den samme opskrivning foretages efter Årsregnskabslovens § 38 i stedet.

For regnskabsåret 2020 er årets resultat efter skat uændret -772 t.kr., balancesum uændret 23.104 t.kr. og egenkapitalen uændret 2.885 t.kr.

Ændringen i regnskabspraksis har i sammenligningsåret, såvel som indeværende år, medført ændrede klassifikationer fsva. angår af- og nedskrivninger, Værdireguleringer af investeringsejendomme, Grunde og bygninger, Investeringsejendomme, og reserve for opskrivning under egenkapitalen er overført til Overført resultat.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Theklavej 33-37 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2021</u>	<u>1/2 - 31/12 2020</u>
Bruttofortjeneste	436.669	-28.953
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.001.616	-239.267
Driftsresultat	10.438.285	-268.220
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	35.000	0
Andre finansielle indtægter	250.000	241
Øvrige finansielle omkostninger	-2.977.480	-628.955
Resultat før skat	7.745.805	-896.934
1 Skat af årets resultat	-1.704.187	124.893
Årets resultat	6.041.618	-772.041
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	8.250.000	0
Disponeret fra overført resultat	-2.208.382	-772.041
Disponeret i alt	6.041.618	-772.041

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>33.297.719</u>	<u>22.523.369</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.297.719</u>	<u>22.523.369</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>33.297.719</u>	<u>22.523.369</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	585.180	137.180
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	144.694	144.694
	Andre tilgodehavender	<u>9.781.508</u>	<u>142.943</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.511.382</u>	<u>424.817</u>
	Likvide beholdninger	<u>94.837</u>	<u>155.933</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.606.219</u>	<u>580.750</u>
Aktiver i alt		<u>43.903.938</u>	<u>23.104.119</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	551.972	2.760.354
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.250.000	0
	Egenkapital i alt	8.926.972	2.885.354
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.151.127	446.940
	Hensatte forpligtelser i alt	2.151.127	446.940
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.987.474	18.396.231
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.987.474	18.396.231
	Gæld til pengeinstitutter	10.000.000	0
	Gæld til associerede virksomheder	1.534.135	1.225.594
	Anden gæld	304.230	150.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.838.365	1.375.594
	Gældsforpligtelser i alt	32.825.839	19.771.825
	Passiver i alt	43.903.938	23.104.119

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1.					
januar 2021	125.000	0	2.760.354	0	2.885.354
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.208.382</u>	<u>8.250.000</u>	<u>6.041.618</u>
	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>551.972</u>	<u>8.250.000</u>	<u>8.926.972</u>

Noter

	1/1 - 31/12 2021	1/2 - 31/12 2020
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-144.694
Årets regulering af udskudt skat	1.704.187	19.801
	1.704.187	-124.893
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	20.088.596	18.133.609
Tilgang i årets løb	772.734	1.954.987
Kostpris 31. december 2021	20.861.330	20.088.596
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	2.434.773	2.674.040
Årets regulering til dagsværdi	10.001.616	-239.267
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	12.436.389	2.434.773
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	33.297.719	22.523.369
Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Selskabet har indgået aftale om salg af ejendommene, hvorfor der dagsværdireguleres således at den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 afspejler sig i salgsaftalen.		
3. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning, Holdingselskabet Theklavej 33-37 ApS	20.987.474	18.396.231
	20.987.474	18.396.231
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.000 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 33.298 t.kr.		